



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 104634

Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services, des professions libérales et de la consommation, sur l'évolution inquiétante des loyers des baux commerciaux. Actuellement, les loyers des baux commerciaux de certains quartiers, en particulier les centres urbains et touristiques, augmentent brutalement. Les commerces de proximité, ne pouvant plus assumer cette charge nouvelle, ferment au profit de grandes enseignes. Dès lors, le tissu social et économique des villes françaises est mis en péril. Or cette évolution est imputable aux récentes modifications législatives. L'article L. 145-34 du code de commerce interdit que les loyers renouvelés dépassent l'indice INSEE du coût de la construction ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), mais la dérogation fondée sur la modification des critères locaux de commercialité et introduite par la loi du 7 août 2008 se généralise. En effet, les propriétaires et les magistrats adoptent une interprétation large de la notion de modification des critères locaux de commercialité. Ainsi, la dérogation est appliquée de façon quasi systématique au détriment de la protection garantie par le principe de plafonnement. Dans ce contexte, il souhaite connaître les propositions du Gouvernement visant à réguler l'augmentation du prix des loyers afin de permettre tant au propriétaire d'obtenir un rendement locatif cohérent avec son bien que d'assurer au locataire la pérennité de son activité.

Texte de la réponse

La législation concernant les loyers des baux commerciaux est essentiellement issue des articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce. En application de cette législation, l'évolution du loyer est encadrée lors de la révision et du renouvellement du bail par celle de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Les hausses de loyers découlant de cet indice de référence ayant parfois été jugées excessives, les pouvoirs publics ont créé, dans la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, un nouvel indice de référence de ces loyers (l'indice des loyers commerciaux, ILC). Ce nouvel indice, dont les modalités ont été précisées par le décret du 4 novembre 2008, ne peut être choisi comme référence alternative à l'indice du coût de la construction que si les deux parties, bailleur et locataire, en sont d'accord. Par ailleurs, la notion de « facteurs locaux de commercialité », issue des articles L. 145-33, L. 145-34 et L. 145-38 du code de commerce, introduit une exception au principe du plafonnement. Elle peut jouer tant à la hausse qu'à la baisse en cas de changement important du contexte environnant le commerce, tel que modification de la desserte en moyens de transport, évolution des possibilités de stationnement ou la modification de la population. Son bien-fondé est vérifié et apprécié au cas par cas par le juge qui vérifie concrètement et systématiquement si les conditions du déplafonnement de l'évolution du loyer sont intégralement remplies. En conséquence, il arrive très fréquemment qu'il rejette la hausse de loyer voulue par le bailleur. Cet assouplissement atténue la contrainte du plafonnement de l'évolution du loyer imposée au bailleur et se justifie par le fait que l'évolution de l'environnement du commerce accroîtra ou diminuera la clientèle potentielle amenée à fréquenter le commerce. Ce dispositif permet d'éviter que la situation ne reste figée alors que l'environnement économique du commerce aurait fortement évolué. Elle ne semble pas

inéquitable d'autant plus que le statut des baux commerciaux prévoit, outre le principe du plafonnement de l'évolution des loyers, d'autres avantages en la faveur du locataire : une durée minimale du bail initial fixée à neuf années imposée au seul bailleur, le locataire pouvant, quant à lui, résilier le bail tous les trois ans ; un droit au renouvellement quasi permanent de ce bail bénéficiant au seul locataire ; une indemnité d'éviction qui est versée au commerçant au cas où le propriétaire du local commercial refuserait ce renouvellement. Néanmoins, un groupe de travail réunissant les services du ministère et les organismes professionnels concernés a été mis en place. Il se réunit afin de mener une réflexion sur l'évolution éventuelle du statut des baux commerciaux.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Brochand](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 104634

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, PME, tourisme, services et consommation

Ministère attributaire : Commerce, artisanat et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 2011, page 3507

Réponse publiée le : 13 septembre 2011, page 9781